

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

In diesen Gebieten werden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.2.3.1 Traufhöhe

Die straßenseitige Traufhöhe darf max. 4,25m betragen, gemessen von Oberkante Straße in der Mitte des Baugrundstückes (= Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur Straße).

1.2.3.2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf vom höchsten Geländeanschnittspunkt am Gebäude bis OK Kellerdecke max. 70cm betragen.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 festgesetzt.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Hiervon ausgeschlossen sind: Schwimmbecken, Gartenpavillons und ähnliche Anlagen.

1.4.3 Garagen (§12 BauNVO)

1.4.3.1 Kellergaragen können nur zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse so geschaffen sind, das die Einfahrten zu den Garagen nicht mehr als 7% Gefälle haben.

1.4.3.2 Der Mindestabstand zwischen Garagenvorderfront und der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5m betragen.

- 1.4.4 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Höchstzulässige Anzahl der Wohngebäude
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Bei einem Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, bei
Doppelhausbebauung ist 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer

- 2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD).
2.1.2 Die zulässige Dachneigung darf höchstens 38° betragen.
1.2.3 Der Dachüberstand darf max. 80cm betragen.

2.2 Drempel

- 2.2.1 Drempel sind innerhalb der Traufhöhe bis zu einer Höhe von 75cm zulässig. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden und Oberkante Ringanker, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.3.1 Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Gesamthöhe von 1m als Mauern, Zäune (Sockel 50cm) oder lebende Hecken zulässig.
2.3.2 Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1.20m zulässig. Die Notwendigkeit der Stützmauer ist durch einen Geländeschnitt nachzuweisen.

Hinweise

1. Die Errichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der VG Gau-Algesheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.
Außerdem ist der Wasserversorger darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern.
3. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
4. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz/Armaturen.